



Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely Piippilakki-nimisen asemakaavamuutoksen kaavoituksen kumppanin valintaa ja tonttien varaamista varten / PW

VD/5659/10.00.02.01/2025

AK/LT/HR

Esitetään Havukosken kaupunginosassa vireillä olevaan asemakaavamuutokseen liittyen kumppanuuskaavoituksen järjestämistä sekä asuinrakennustonttien varaamista ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä.

Havukosken kaupunginosassa on vireillä asemakaavamuutos *002545 Piippilakki*. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 6.5.-5.6.2025. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu kaupungin omistama peltoalue, joka on Koivukylänväylän, Hanabörentien ja Piippilakinpuiston sekä pientalotonttien rajaama. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu yksityisen omistama kiinteistö sekä Hanabörentien katualuetta. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6,4 ha. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa muun muassa tiiviin ja matalan yhtiömuotoisen pientaloalueen rakentaminen. Tarkemmat tavoitteet ilmenevät OAS:sta.

Asemakaavamuutoksen laatimisessa on tarkoitus hyödyntää kaavoituskumppanin tekemiä suunnitelmia tontinluovutuksen edistämiseksi. Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö etsii ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanin, joka tekee kortteli- tai tonttikohtaiset viitesuunnitelmat, joita voidaan käyttää kaavoituksen tukena. Kumppanille annetaan kohteeseen suunnitteluvaraus tulevaa tontinluovutusta varten. Kyseessä ei ole palvelun hankkiminen, eikä kumppanuuskaavoitukseen liity hankintalain (1397/2016) mukaista hankintaa. Kumppanille ei makseta korvauksia viitesuunnitelmien laatimisesta.

Kaupunki antaa kaikille rakennuttajille mahdollisuuden ilmoittautua neuvottelumenettelyyn. Kumppani valitaan kaupungin nettisivuilla julkaistun osallistumispyyntöön vastanneiden toimijoiden joukosta. Valinta tehdään osallistumisraadin tekemän kokonaisarviointin perusteella, jossa huomioidaan toimijan laatimat luonnokset kortteleista sekä toimijan uskottavuus markkinoilla ja kyky rakentaa tontit asetetussa aikataulussa. Valitun toimijan kanssa laaditaan yhteistyösopimus, jossa asetetaan hankkeen tavoitteet, aikataulu sekä vastuut. Kaupunki vastaa sopimusalueen osalta asemakaavan laatimisesta sekä siitä aiheutuvista kustannuksista, ja kumppani vastaa hankesuunnittelussa käyttämänsä konsultin kustannuksista. Kaupunki ohjaa ja johtaa kaavoitustyötä.

Kumppanille luovutettavien alueiden pinta-ala on noin 1,7 ha, ja tavoitteena on osoittaa sille rakennusoikeutta yhteensä noin 6 000 k-m². Luovutettavien alueiden ulottuvuudet, rakennusoikeuden määrä sekä asemakaavamääräykset tarkentuvat kaavoitustyön edetessä. Tontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla käypään hintaan. Tällä hetkellä alueen asuinpienalojen tonttihinta on noin 580 €/k-m². Asemakaavamääräykset vaikuttavat lopulliseen hintatasoon.

Toimijalle annetaan alueelle vuoden kestävä suunnitteluvaraus, jonka alkamisaika sidotaan asemakaavan lainvoiman saamiseen. Varausmaksujen suorittamisesta sovitaan yhteistyösopimuksessa. Määräaikaisen suunnitteluvarauksen jälkeen tontit luovutetaan. Suunniteltaville tonteille tulee rakentaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontin luovutus on mahdollista tehdä porrastetusti vuoden jaksoissa. Mikäli toimija ei osta tai vuokraa tonttia sovituksessa määrääjässä, on kaupungilla oikeus luovuttaa tontti kolmannelle osapuolelle.



Kumppanin valinnasta, suunnitteluvarauksen antamisesta ja yhteistyösopimuksen hyväksymisestä tehdään erillinen päätös.

Kilpailutontti luovutetaan **kaupunginhallituksen 17.6.2024 § 28** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. Edelleen kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 33 mukaan kaupunkilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkilalautakunta 3.9.2025 § 6

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään järjestää esittelyosassa kuvatulla tavalla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely kumppanuuskaavoituksen käynnistämiseksi ja tonttien suunnitteluvarausten antamiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta asemakaavamuutosalueesta 002545 *Piippilakki*

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh 043 825 5177

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)